

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22010 *Resolución de 11 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2, por la que se deniega la tramitación de un procedimiento de conciliación de los previstos en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto don C. M. P. y doña M. P. A. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, por la que se deniega la tramitación de un procedimiento de conciliación de los previstos en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

El día 20 de febrero de 2026, se presentó en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2 una instancia suscrita el mismo día por don C. M. P. y doña M. P. A., en la que se manifestaba que existía una controversia con la entidad «Concesionario Ibiza, S.A.», respecto de los lindes de la finca propiedad de los primeros –regstral número 12.572 de Sant Josep de sa Talaia– y de la finca propiedad de dicha entidad -regstral número 21.500 de Sant Josep de sa Talaia- y, especialmente, respecto de la pretensión de la entidad «Concesionario Ibiza, S.A.» de ampliar hacia el norte los límites de la finca número 21.500, perjudicando a la finca número 12.572 propiedad de los solicitantes, interesando la celebración de un proceso de conciliación conforme a lo dispuesto en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria y que se citase a la entidad «Concesionario Ibiza, S.A.» a fin de comparecer en el acto de conciliación, aportando los datos de contacto de dicha entidad.

Asimismo, se aportaron los siguientes documentos: nota simple de la finca registral número 12.572 propiedad de los solicitantes, nota simple de la finca número 21.500 propiedad de la entidad «Concesionario Ibiza, S.A.», copia de las certificaciones del historial registral de dichas fincas, fotografías aéreas y plano de las fincas obtenidas a través de la Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno de las Islas Baleares, sendas consultas descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales que según los interesados se corresponderían con las fincas registrales número 12.572 y 21.500, nota simple de la finca registral número 20.919 (no obstante al estar la finca dividida horizontalmente, la titularidad que constaba en dicha nota no era la vigente, siendo titulares de dicha finca quienes lo eran de las fincas número 21.501 a 21.512 que la integraban), captura de la cartografía catastral de la parcela catastral 9754905CD5095S que, según los interesados, correspondería a dicha finca número 20.919, consulta descriptiva y gráfica de la parcela catastral con referencia 07048A001091380000DE sita al sur de la finca registral número 21.500 según el interesado, planos de las fincas número 12.572 y 21.500, nota del Registro Mercantil de Eivissa de la entidad «Concesionario Ibiza, S.A.» y copia de los documentos nacional de identidad de los solicitantes.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: solicitud de tramitación de procedimiento de conciliación suscrita por C. M. P. y M. P. A., /el 20/02/2026, que ha motivado el asiento número 904 del Diario 2026.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, se le comunica que:

Se deniega la tramitación del procedimiento de conciliación interesado en la misma por cuanto según resulta de dicha instancia y de la documentación aportada, la controversia afectaría también a la finca 20.919 de Sant Josep de Sa Talaia (constituida en régimen de propiedad horizontal), siendo preciso que los titulares de dicha finca, es decir, quienes lo son de las entidades que la integran, sean requeridos también para el acto de conciliación. Asimismo, no consta determinado con claridad y precisión cuál es el objeto de la avenencia. Base legal: art. 141 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Peña Romero registrador/a titular de Registro de la Propiedad Eivissa n.º 2 a día veintiséis de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. M. P. y doña M. P. A. interpusieron recurso el día 24 de marzo de 2026 mediante escrito en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Respecto a la afectación que la discrepancia conlleva también para la finca número 20.919 de Sant Josep de sa Talaia:

No existe óbice alguno a que se haga el oportuno requerimiento a los propietarios de la finca número 20919. Esta parte obtuvo nota simple respecto a la meritada finca y en la misma se aprecia que la titular de la misma es Naves Industriales Ibicencas, S.A. y que en régimen de propiedad horizontal existen doce (12) naves industriales inscritas con los números de 21.501 a 21.512.

Es decir, en aras a que todas las partes afectadas puedan participar de la conciliación, el Registro de la Propiedad n.º 2 puede convocar a todos los propietarios que puedan verse afectados, por lo que bastaría con dar trámite para poder incluir a estos otros propietarios afectados.

Es decir, de considerase [sic] necesaria la intervención de los titulares de dicha finca 20919, se trataría de un defecto de carácter subsanable, que en ningún caso debería determinar la denegación directa de la tramitación del expediente.

De acuerdo con los principios que rigen tanto el procedimiento registral como los expedientes de Jurisdicción voluntaria, cuando concurren defectos subsanables procede facilitar su corrección en lugar de impedir la prosecución del procedimiento.

En este sentido, la eventual necesidad de requerir a otros interesados constituye un supuesto típico de subsanación, que puede ser fácilmente atendido mediante la práctica de las citaciones correspondientes.

Segunda. Respecto al objeto de la avenencia:

En resumen, se trata de la concreción de los lindes entre la finca 12572 y la finca 21500. Si se incorpora además la finca 20919, se trataría de la fijación de los lindes respecto a dichas tres fincas.

Quienes suscribimos este escrito nos oponemos firme y rotundamente a la pretensión de la entidad Concesionario Ibiza, Sociedad Anónima de ampliar los límites de la finca n.º 21500.

Además hemos podido comprobar recientemente en el Consell Insular de Ibiza, en el Departamento de Territorio, Ordenación Turística, Movilidad, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo, que expropiaciones y otras afecciones públicas han afectado la finca 21500 (que es la parcela catastral con referencia 9754908CD5095S), ya que ésta linda por el Sur con la carretera (...) y dichas expropiaciones y afecciones han ido reduciendo su cabida original, siendo la descripción que de la misma se hace en la sede del Catastro fiel reflejo de la extensión real de la finca 21500 y no la que pretende ahora la entidad mercantil Concesionario Ibiza, S.A, ya que la Administración comunicó al Catastro las expropiaciones sufridas por dicha finca 21500, pero no así al Registro de la Propiedad.

Esta parte se halla pendiente de recibir documentación al respecto desde el Consell Insular de Ibiza.

Tercera. Por lo demás, reiteramos lo dicho en nuestro escrito de fecha 20 de febrero y solicitamos que se tenga aquí por reproducida la documental aportada en su día.

Cuarta. El proceso de conciliación se planteó para intentar alcanzar una solución amistosa, si bien, de no alcanzarse la misma, esta conciliación constituye uno de los MASC que es requisito de procedibilidad según la Ley 1/2025, de 2 de eficiencia del servicio público de Justicia. En caso de no alcanzarse un acuerdo, esta parte se verá obligada a interponer la oportuna acción judicial que corresponda ante el Tribunal de Instancia de Ibiza, a la que deberá adjuntar acreditación de haber tramitado el preceptivo MASC.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 26 de marzo de 2026 manteniendo su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 bis de la Ley Hipotecaria; 14 y 141 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero 2018 y 27 de junio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de septiembre de 2023.

1. Dispone el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria que: «1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia. La certificación estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del

artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales».

2. Como ya se dijo en la Resolución de 31 de enero de 2018, no cabe confundir los requisitos necesarios para iniciar el expediente con los requisitos necesarios para concluirlo, ni siquiera con los que se precisan en su caso para la inscripción.

3. Resulta evidente que en el caso que nos ocupa estamos ante una controversia inmobiliaria, a las que se refiere expresamente el repetido artículo 103 bis, como es la concreción de linderos de varias fincas registrales.

Ello es independiente de que el contenido de la pretensión sea inscribible en sí mismo o de que el eventual acuerdo que se alcance sea o no un hecho o acto inscribible, pues, del tenor literal del artículo se distingue con la conjunción «o», de una parte, «cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil», y de otra ««o» que «verse sobre hechos o actos inscribibles».

4. Por tanto, no es lo determinante para fijar la competencia del registrador en la conciliación la circunstancia de que el acuerdo que se alcance pudiera derivar en una mutación jurídico real en el Registro, pues no lo contempla así el precepto, ni tampoco que se reúnan todos los requisitos desde el momento inicial del procedimiento.

5. La pretensión a que se refiere el presente recurso tiene un carácter eminentemente real, ya que puede derivar de la presunción de existencia, pertenencia y posesoria del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. A tal efecto, se plantea en la solicitud de conciliación cuestiones relativas a la delimitación y linderos de fincas colindantes.

6. En la valoración del carácter real de la pretensión puede recordarse la doctrina de esta Dirección General sobre las materias que pueden ser objeto de anotación preventiva de demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, que se refiere a «demandar en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real». La doctrina de este Centro Directivo ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no sólo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria.

La enumeración de materias que pueden ser objeto de conciliación conforme al artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria es más amplia que la que recoge el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, ya que abarca «cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil» que entre en la competencia del registrador, por lo que no cabe duda de que el supuesto de este expediente es un caso en el que el registrador es competente para tramitar el intento de conciliación registral.

7. En el caso de este recurso, el registrador considera que no están completos los datos identificativos de las partes. Este defecto no puede mantenerse. Tal y como señala el registrador en la calificación, tales cuestiones sólo son exigibles como requisitos para practicar la inscripción, según se desprende de los distintos preceptos que los regulan: el cierre registral por falta de acreditación del pago del impuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria; los datos identificativos, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, en relación con el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, y el principio de titulación pública consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

8. Por tanto, dado que la conciliación no tiene por qué conllevar necesariamente la inscripción de lo en ella acordado (según se ha expuesto en el fundamento anterior), no serán exigibles tales requisitos hasta tanto no se pretenda la inscripción del acuerdo que, en su caso, se alcance, momento en el que deberán presentarse los documentos correspondientes iniciando un nuevo procedimiento registral en el que el registrador calificará la documentación y practicará la inscripción que proceda en cada caso si se cumplen todos los requisitos formales necesarios para inscribir.

9. En definitiva, no cabe confundir el carácter real del acto o negocio a que se pudiera referirse la pretensión, con las formalidades necesarias para inscribir el acuerdo que eventualmente se alcance que deberán ser necesariamente observadas (conforme a los preceptos citados, en especial el artículo 3 de la Ley Hipotecaria), ya que la

competencia para conocer del acto de conciliación no se extiende con carácter general a la autorización de los documentos públicos inscribibles que fueran necesarios para la inscripción del acuerdo alcanzado, salvo los excepcionales supuestos en que ello pudiera entrar en la competencia del registrador, como por ejemplo, pudiera ocurrir en los supuestos de doble inmatriculación (cfr. artículo 209 de la Ley Hipotecaria).

Como ya se dijo en la Resolución de 31 de octubre de 2017, en cuanto a la conciliación ante los letrados de la Administración de Justicia, notarios y registradores, «consecuencia de la intervención de los citados fedatarios y dado que el acuerdo final de las partes se va a recoger en un acta intervenida por el funcionario correspondiente, a la misma se le va a reconocer el carácter de documento público y con plena fuerza ejecutiva. Así resulta con claridad de lo dispuesto en el artículo 147.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: “A los efectos previstos en el artículo 517.2.9.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el testimonio del acta junto con el del decreto del Secretario judicial o del auto del Juez de Paz haciendo constar la avenencia de las partes en el acto de conciliación, llevará aparejada ejecución. A otros efectos, lo convenido tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne”. En este sentido, existiendo norma específica de ejecución, no es aplicable la norma general del artículo 22 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria.

Ahora bien, el hecho de que el acta de conciliación que recoja el acuerdo alcanzado tenga la condición de documento público, tal y como sucede en el caso del auto que homologa la transacción, no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, debiendo cumplirse los requisitos sustantivos y formales del título inscribible, así como los exigidos para la inscripción en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, o los referentes, en su caso, a los medios de pago (cfr. artículo 11 de la Ley Hipotecaria)».

Esto se entiende sin perjuicio de aquellas conciliaciones que puedan surgir en expedientes específicamente regulados en la legislación hipotecaria, como pueden ser, a título de ejemplo, los del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, referente a completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie; el del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, referente a doble o múltiple inmatriculación; 210 de la Ley Hipotecaria, relativo al expediente de liberación de cargas o gravámenes; o de rectificación de errores en los asientos en los términos del Título VII de la Ley Hipotecaria, que son plenamente inscribibles por disposición de la propia ley exceptuando por tanto la norma general de su artículo 3.

Es cierto, que a falta de una regulación específica del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria para determinar las formalidades de la solicitud de conciliación, será preciso acudir a los artículos 14 y 141 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, que se aplicarán supletoriamente. En particular dispone dicho artículo 141 que «el que intente la conciliación presentará ante el órgano competente solicitud por escrito en la que se consignarán los datos y circunstancias de identificación del solicitante y del requerido o requeridos de conciliación, el domicilio o los domicilios en que pueden ser citados, el objeto de la conciliación que se pretenda y la fecha, determinando con claridad y precisión cuál es el objeto de la avenencia».

10. En cualquier caso no son exigibles los requisitos propios de la inscripción al tiempo de solicitar la conciliación. En el presente caso resulta identificadas el solicitante y las fincas colindantes. Aunque no estén identificados los titulares que van a ser requeridos por su nombre y apellidos, y domicilio, debe tenerse en cuenta que se trata de titulares registrales de una finca colindante, identificada en la solicitud y de la que incluso se acompaña nota simple, por lo que se encuentran suficientemente identificados a efectos de iniciar el expediente.

Resulta claramente identificado el objeto de la conciliación y de la avenencia y la fecha, por lo que la solicitud cumple los requisitos del citado artículo 141 de la Ley 15/2015 para iniciar el expediente, por lo que no ha sido correcta la actuación del registrador al cerrar directamente el mismo, sin ni siquiera considerar subsanable la falta de identificación de los afectados, que podrá ser completada por el interesado si de la información registral no fuera suficiente para su averiguación. En este sentido también el registrador en el citado procedimiento (como se deduce de supuestos análogos como el artículo 209 de la Ley Hipotecaria) podrá realizar por sí mismo la consulta a las propias bases del Registro, para facilitar la identificación de las personas que deben ser llamadas al procedimiento. Sólo en el caso de que finalmente sea infructuosa la localización de todos los interesados procederá el cierre definitivo del expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.